



2. Zwischenbericht

vorgelegt von

**Arge
Lückmann – Pohlmann – Post**

Dortmund, im März 2018

Baugemeinschaften in Mainz

Förderantrag und Angebot der Beratungsleistung – Definition der Zielsetzung und Rolle des Beratungsteams

Baugemeinschaften sind seit Jahren ein zunehmender Teilmarkt bei Immobilien und immer mehr Städte setzen mit der fachlichen Unterstützung der Gruppen bzw. der Vergabe von Grundstücken ausschließlich für Wohnprojektgruppen auf bauliche Attraktivität und gelebte Nachbarschaft.

Die Situation in Mainz zum Einstieg 2016 in die Beratungsarbeit für Baugemeinschaften war bestimmt von

- einer großen Unkenntnis der Mainzer Bevölkerung im Hinblick auf Baugruppen,
- wenigen Gruppen (2-3), die bereits einen langen erfolglosen Vorlauf hinter sich hatten und
- auf der Suche nach einem Investor für ihre Wohnwünsche waren und
- nur einem umgesetzten Beispiel eines Miet-Kooperationsprojektes („vis a vis“) im Bereich „Wohnen im Alter“.

Die Erkenntnis der Stadtverwaltung, dass Baugemeinschaften gerade in einer Schwarmstadt ein guter und notwendiger Weg sind für die Versorgung von Interessenten mit bezahlbaren, selbstgewählten und nachbarschaftlichen Wohneigentum bzw. genossenschaftlichem „Eigentum“ oder einer entsprechenden Mietoption mit Kooperationspartner, war auf dem Mainzer Wohnungsmarkt weit von der konkreten Umsetzung entfernt – aus diesen Gründen konnten Landesmittel für eine Beratungsstelle akquiriert werden.

Der Antrag selbst bezieht sich in seiner Konzeption auf Begleitung und Beratung, also dem Coaching von einer, evtl. wenigen parallelen Gruppen und die Begleitung der Gruppen durch die konkrete Planungs- bzw. Bauphase bis in die Wohnphase. Darauf beziehen sich die meisten der benannten Coachings im Antrag.

Aber bereits in der Bewerbungssituation des Beratungsteam Lückmann, Pohlmann, Post war absehbar und von ihrer Erfahrung aus auch so eingeschätzt, dass es bei der Beratung einer gesamten Stadt unter den genannten Bedingungen um vier zentrale Themen geht:

1. Die Sicherung von **Standorten** nur für Baugruppen.
2. Den Aufbau von **Strukturen**, die es Gruppen ermöglicht, Baugemeinschaften zu gründen. Damit ist primär eine
 - Anlauf- und Informationsstelle vor Ort gemeint (z.T. persönlich, z.T. per Mail etc.), die das fachliche Handwerkszeug an die Hand gibt,
 - entstehende Gruppen und „Neue“ immer wieder vernetzt sowie
 - entstehende Gruppen über die Moderation von Treffen und Workshops inhaltlich und methodisch „anschiebt“ in der ersten Entstehungs- und Festigungsphase und Ansprechpartner/ backup für Projekte in der Entstehung bleibt.
3. Die Suche und Vermittlung baugemeinschaftserfahrener **Fachleuten** wie Architekten, Finanzberatern, Projektsteuerern sowie Kontakte zu bestehenden Projekten.
4. Der **Stadtverwaltung** den Umgang mit Baugemeinschaften erläutern und u.a. dauerhafte, allgemeingültige Vergabeverfahren und Richtlinien zu erarbeiten.

Die jahrelange Erfahrung zeigt, dass Baugemeinschaften in der Entstehung nicht mehr als 3 Jahre brauchen, wenn alle o.g. Rahmenbedingungen stehen und es aufgrund einer Vielzahl von Vergleichsprojekten ein großes Vertrauen in den Erfolg von Projekten gibt. Dazu gehört auch, dass Gruppen einen großen Zulauf erfahren.

Dieses Ziel wurde auch in Mainz verfolgt.

Zudem ist das Ziel des Beratungsteams, über den Aufbau von Strukturen Grundlagen zu schaffen, die langfristig das Projekt tragen. Dieses Selbstverständnis in der Rolle der Beratungsstelle war Hintergrund des Angebotes.

Mittlerweile, nach fast zwei Jahren Beratungszeit, hat sich die Nachhaltigkeit dieses Konzeptes gezeigt, da die Situation vor Ort viel zeitlichen Vorlauf erfordert.

Erst ein Jahr nach Start der Beratungsstelle (Frühjahr 2017) konnte das erste wirkliche Baugruppengrundstück vorgestellt werden. Nach der Anschubphase mit Gruppenbildung, Planungsoptionen und Verfahrensberatung ist eine Gruppe im Winter 2017 mit der Gründung einer PlanungsGbR in den konkreten Planungsprozess gestartet für ein Grundstück mit 10.000 qm. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist beabsichtigt.

Weitere konkrete Grundstücksangebote sind erst ab Frühjahr 2018, also in den nächsten Monaten in der konkreten Planungs- und Vergabephase, weil die Voraussetzungen auf Seiten der Grundstückseigner vorher noch nicht verbindlich formuliert werden konnten.

In diesen zwei Jahren hat die Beratungsstelle analog zu ihrem Angebot den Schwerpunkt gelegt auf:

- allgemeine **Öffentlichkeitsarbeit** für das Thema und **Grundinformation** für Interessenten, regelmäßige Mailings in einen wachsenden Verteiler mit Einladungen zu den Themenabenden und Informationen zu allen Entwicklungen (Newsletter),
- **Aufbau Homepage** mit aktuellen Informationen und Kontakten zu allen Projektengruppen und Standorten sowie Pressearbeit,
- **Beratung** bezogen auf Gruppenfindung und Gruppenprofile, **erste Verbindlichkeiten** und Rechtsformen, Grundlagen des Planungsrechtes sowie **Grundlagen der Zusammenarbeit** von Gruppen und Fachleuten (Architekten, Finanzberatern, Projektsteuerern) etc., um damit in die konkrete Planungsphase zu starten,
- die **Begleitung** der konkreten Gründung von PlanungsGbR oder die Gründung einer Genossenschaft,
- die **Identifizierung von Projektstandorten** und vor allem die zeitlich ausreichende Sicherung für die Gruppen mitsamt der damit verbundenen Grundstückskonditionen,
- konkrete **Öffentlichkeitsarbeit für die Standorte**,
- die Entwicklung von **Vergabeverfahren** unter Hinzuziehung und Zustimmung weiterer städtischer Ämter,
- die **Vermittlung von Kontakten** zu erfahrenen Fachplanern- Finanzexperten – fördernden Stellen (ISB, Landesberatungsbüro) und Banken im Rahmen von Vorstellungen bei Themenabenden,
- die **Information beteiligter Institutionen** wie Banken oder Wohnungsamt über veränderter Anforderungen durch Baugemeinschaften sowie

- die Information der Mitwirkenden der **Immobilienwirtschaft** (Bauträger, Bauunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, Architekten) über den Umgang mit Baugemeinschaften und Abbau vorhandener Unsicherheiten.

Grundsätzlich sieht das Beratungsteam aufgrund der Vielfältigkeit der Standortoptionen und Gruppenprofile seine Arbeit in der Öffentlichkeitsarbeit, der Grundlagenvermittlung, der persönlichen Beratung von Gruppen und Einzelpersonen in allen Projektphasen und allen inhaltlichen Bereichen von Projektsteuerung/ Moderation über Architektur und Planung und die Finanz- und Rechtsberatung sowie der Vorbereitung der Stadtverwaltung und Information der Mainzer Immobilienwirtschaft und Banken.

Gezielte Information und fachliches Coaching

Die allgemeine Beratung sowie die fachliche Projektmoderation bzw. das Coaching im Rahmen mehrstündigen Workshops oder 1-2stündigen Beratungsgesprächen umfasst die Bereiche:

- persönliche Beratung von Interessenten zu den rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen, Abläufen, Haftungen und Abhängigkeiten in Baugemeinschaften – „Was ist das eigentlich und ist das was für mich/ uns?“,
- Standorte und ihre Bedingungen – was kann und soll darauf entstehen,
- Gruppenberatungen im Hinblick auf konkrete weitere Schritte, Verbindlichkeiten und Organisationsstrukturen,
- Gruppenberatung und Einschätzungen von baulichen Optionen und Grenzen, Begleitung bei Gesprächen mit der Bauordnung etc.,
- Gruppenberatungen zur geeigneten Rechtsform und Vorstellung konkreter Finanzierungsmodelle und Umgang mit Banken.

Die angehängte Themen- und Terminliste beinhaltet darüber hinaus eine Zusammenstellungen der Inhalte/ Vorträge und Vorstellungen bei den kontinuierlichen Themenabenden sowie die Vorstellungen von aktuellen Standorten.

Hindernisse und Erfolgsfaktoren

Folgende **Hindernisse** können konkret benannt werden:

1. Das Angebot der Standorte und die Verfügbarkeit der notwendigen Informationen

- **Wohnen am Hartenbergpark:** Die erste Vorstellung einer Kooperation mit jeweils einer Gemeinschaft im Eigentum und einer Gemeinschaft als Mietprojekt erfolgte im Mai 2016. Im März 2018 hat die Gruppe Stattvilla als Mietprojekt das Angebot eines Kooperationsvertrages mit der Wohnbau Mainz erhalten. Das Eigentumsprojekt „Lebensfülle Hartenbergpark“ wartet noch auf die Gebäudeplanung plus Wohnungskosten. Ohne diese Grundlagen ist jedoch eine verbindliche Gründung einer Gruppe nicht möglich, weil keiner weiß, ob man sich eine mögliche Wunschwohnung leisten kann. Die Gruppe befindet sich seit

einem Jahr in einer „Warteschleife“, auch aufgrund von Verzögerung durch den Denkmalschutz.

- **Heilig Kreuz Viertel:** Auch hier erfolgte die Vorstellung des Standortes und die Reservierung eines Baufeldes für Baugemeinschaften bereits im Mai 2016. Im Juni 2017 wurde das vom Beraterteam entwickelte allgemeine Vergabeverfahren durch den Rat der Stadt Mainz verabschiedet, das auf diesem Gelände erstmalig zur Anwendung kommen soll. Im März 2018 können die Stadtwerke noch nicht den Bodenpreis benennen, der eine zwingende Voraussetzung für den Start des konkreten Vergabeverfahrens ist. Ohne die Kenntnis dieses Wertes wird sich niemand bewerben, da die Bewerber wissen müssen, ob sie sich ihre Wohnwünsche finanziell leisten können.

2. Die Komplexität der Aufgabe und der Zeitbedarf bei Planungsverfahren

Im Februar 2017 wurde das Baugebiet **An der Wiese in Ebersheim** das erste Mal einer interessierten Öffentlichkeit vor Ort vorgestellt. Dabei handelt es sich um eine Fläche mit 10.000 qm, für die im ersten Schritt ein städtebaulicher Entwurf notwendig ist. Die Beratungsstelle hat in Workshops und konkreten Gruppentreffen mit anfänglich noch sehr wechselnder Interessentenschaft ihre Aufgabe darin gesehen, die vielfältigen Planungsmöglichkeiten aufzuzeigen und sie mit den Wünschen von konkreten Interessenten und den Erwartungen der planenden Verwaltung zu verbinden. Zudem wurden vielfältige Informationen für die Besonderheiten des ehemaligen Regenrückhaltebeckens notwendig, da eine gewisse Skepsis mitschwang. Nach ca. einem halben Jahr war die Gruppe soweit, eine eigene PlanungsGbR zu gründen und konkret das Verfahren für eine Mehrfachbeauftragung für einen städtebaulichen Entwurf auf den Weg zu bringen. Daran schließt sich die Aufstellung eines Bebauungsplans an und erst dann, d.h. frühestens in ca. zwei Jahren könnte der Bagger rollen.

In diesem Zusammenhang beantragte erstmalig eine Gruppe mit Unterstützung des Beraterteams Fördermittel des Landesberatungsbüros zur Projektentwicklung, die auch bewilligt wurden.

In der Dauer von Planungsverfahren bis zur Rechtssicherheit liegt die Zeit, die sinnvollerweise gebraucht wird, um ohne Bedrängnis von außen zielführend planen zu können. Hier muss die Verwaltung mit verbindlicher Optionierung des Grundstücks im Verfahren die notwendige Zeitschiene der Gruppenplanungen sichern.

3. Die Grundstücks- und Baukosten

Baukosten und Mietpreise gehen seit Jahren in vielen Städten in eine einzige Richtung – nach oben. Und in Städten wie Mainz mit deutlichen Zuwachsraten bei der Bevölkerung ist das extrem. Wir sehen uns bei dem Angebot von Standorten mit Grundstückspreisen konfrontiert, die 1.000 € und mehr pro qm Grundstück aufrufen, und teilweise liegen sogar die anteiligen Grundstückskosten pro qm Wohnfläche in dieser Höhe.

Baugemeinschaften haben neben dem Vorteil der selbstgewählten Nachbarschaft und bedarfsbezogenen Architektur immer den Nimbus des kostengünstigen Bauens, weil die Grunderwerbssteuer sich nur auf das Grundstück bezieht, weil private Wohn-/Nutzflächen reduziert

und mit Gemeinschaftsflächen ausgeglichen und Baustandards angepasst werden können und die Baurägermargen wegfallen. Wenn aber der Grundstückspreis so hoch ist und gleichzeitig die Baupreise explodieren, weil bei allen Bauunternehmen die Auftragsbücher überquellen, sehen sich diejenigen Menschen mit überschaubarem Budget, gerade auch junge Familien, oftmals immer noch nicht in der Lage, ihren Kostenanteil trotz eigenen Engagements tragen zu können.

4. Die Qualität der Angebote und die zeitliche Enge

Das allererste Angebot an eine Baugemeinschaft war ein Grundstück im Hinterhof mit festem Bauräger und Grundrisslösung, annehmbar in 3-4- Monaten. Vorteil: die Lage in der Neustadt. Im Prinzip war vorher klar, dass dieses Angebot kaum funktionieren konnte, es wäre im Nachhinein besser gewesen, es nicht vorzustellen, es führte auf allen Seiten nur zu Enttäuschung.

Auch bei dem Standort Schützenhaus ist für die Baugemeinschaften der Bereich direkt an der Straße mit der geringsten Ausnutzbarkeit ausgewählt worden. Hier ist allerdings die sonstige Qualität des Standortes gut, die Belichtung etc. bestens und der Zeithorizont für die Bildung der Gruppe ambitioniert, aber machbar.

Es ist anzustreben schon in einer sehr frühen Phase einer Standortentwicklung das Knowhow des Beraterteams einzubinden, um die Umsetzungsmöglichkeiten und -geschwindigkeiten in Zukunft zu erhöhen.

5. Die fehlende Fachinfrastruktur

Ein Problem in Mainz ist das geringe Interesse und die fehlende Erfahrung der Mainzer Architektenschaft, für Baugruppen zu arbeiten und damit in der Anfangsphase über die Einschätzung von Standorten mit machbaren Stehgreif-Entwürfen einer Gruppe Sicherheit zu geben. Die Beratungsstelle hat in Kooperation mit der Architektenkammer dafür geworben sowie konkrete Workshops angeboten, die auch gut besucht waren. Anfragen, wer sich den Interessenten – auch für konkrete, verfügbare Baufelder – vorstellen möchte, erzeugten leider keine Resonanz. Hintergrund ist sicherlich die gute Auftragslage in fast allen Büros, aber auch die Erkenntnis, dass Baugemeinschaften in der Regel mehr Betreuung und Zeit erfordern als fachlich versierte Bauräger.

Vor diesem Hintergrund werden aktuell auswärtige baugemeinschaftserfahrene Architekten den Gruppen für die Umsetzung ihrer Projekte vorgestellt.

6. Die Erwartungen bei den Verantwortlichen

Erfolg zeigt sich am gebauten Objekt, Sehen und Anfassen – dieses wird es in den drei Förderjahren nicht geben, weil die Voraussetzungen dazu nicht gegeben waren – s.o.

Daraus einen Misserfolg abzuleiten wäre aber weit gefehlt, denn mittlerweile sind an vier Standorten sechs Gruppen auf dem Weg in die konkrete Planung mit ca. 160 Wohnungen im Eigentum plus zwei Gruppen in Mietprojekten mit ca. 60 Wohnungen. Es kommen bei jedem Themenabend und bei jedem Beratungstag neue Interessenten hinzu. Die Verteilerliste für die 14-tägigen Einladungen und

Newsletter liegt mittlerweile bei ca. 250 Interessenten. Nicht mitgezählt sind dabei zwei weitere Gruppen, die schon vor dem Aufbau der Beratungsstelle bestanden und auch weiter bestehen und je nach Bedarf Beratung in Anspruch nehmen und sich in ihrem eigenen Tempo an eigenständigen Standorten weiterentwickeln. Hier sind konkret weitere ca. 30 Wohnungen im Eigentum oder genossenschaftlichen Eigentum geplant.

Dennoch ist die planende Verwaltung der Politik gegenüber Rechenschaft schuldig und die im Baugewerbe bekannten Akteure in Mainz sind nicht untätig bei der Suche nach interessanten Grundstücksoptionen in Konkurrenz zu den Baugemeinschaften.

Erfolgsfaktoren

1. Kontinuität und Präsenz

Nach Aussage der Interessenten und der regelmäßigen Teilnehmer an den Themenabenden bedeutet die Kontinuität und Bandbreite des Beratungsangebotes eine wesentliche Sicherung und Unterstützung, sich zu engagieren, da damit die Gewissheit entsteht, dass das Engagement zielgerichtet und erfolgreich sein „wird“.

Ob das nun in allen Fällen die entscheidende Ursache für einen Erfolg ist, ist dabei irrelevant, solange sie dazu führt, dass Gruppen sich bilden, Hindernisse „aus dem Weg räumen“ und das Projekt umgesetzt wird.

2. Vernetzung

Nicht nur die Beratung von außen, gerade auch die Vernetzung zwischen entstehenden Gruppen und die Möglichkeit, bei bestehenden Initiativen mitmachen zu können, mit seinen Wünschen Gleichgesinnte zu finden und Gesprächspartner, führt dazu, dass das Engagement Spaß macht – eine wesentliche Triebfeder.

3. Beharrlichkeit im Miteinander und Verbindlichkeit im Ton

In der Absprache mit Grundstückeigentümern sowie mit einigen Gruppen ist es immer wieder nötig, „am Ball zu bleiben“ und sich und Vereinbarungen freundlich und auch mal nachdrücklich in Erinnerung zu bringen.

4. Lernendes System

Das Beratungsteam versucht bei der Entwicklung von neuen Verfahren, wie der Konzeptvergabe für Baugruppen, alle besonderen Rahmenbedingungen vor Ort zu berücksichtigen sowie die Erfahrungen in anderen Städten einzubeziehen. Dennoch ist die Auseinandersetzung mit den Bewerbern, d.h. denjenigen, die sich konkret auf das Verfahren einlassen, hilfreich und kann bedeuten, dass besondere planerische und eigentumsrechtliche Bedingungen, aber auch besondere Bewerber in

dem Verfahren nicht „ungewollt“ Nachteile haben. Das bedeutet, dass Verfahren, wie hier, „lernend“ sein müssen und sind.

5. Kooperationen

Die Wohnbau Mainz ist im Wesentlichen der einzige Träger in Mainz, der mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten zur Miete Erfahrungen gemacht hat und diese mittlerweile zum Bestandteil aller zukünftigen zusammenhängenden Wohnraumentwicklungen machen will, eng verbunden mit dem Projektbaustein „zuhaus in Mainz“ – beides ein Win-Win-Konzept.

Mainz hat neben der langsam, aber sicher aufkeimenden Szene für Baugemeinschaften weitere Akteure, in denen sich ein neuer und kreativer Umgang mit Ressourcen, Arbeit, Räumen etc. entwickelt. Eine Kooperation mit anderen Gemeinschaftsakteuren kann im besten Fall bedeuten, dass man voneinander lernen kann und Synergien erzeugt werden. Außerdem finden sich in dieser Szene viele junge Menschen. Eine Kooperation mit dem Co-Working Konzept M1 in Mainz ist auf dem Weg.

Formulierte Projektziele

Selbstverständlich ist das Ziel des Auftrages und des Beraterteams, die Baugemeinschaften und Standorte in Mainz real in die Umsetzung zu bringen.

Nach aktueller Zeitplanung kann die Beratungsstelle im Frühjahr 2019, zum Ende des Förderzeitraums, auf folgenden Ergebnisstand blicken:

- **Wohnen am Hartenbergpark Eigentum:** Verkauf der Wohnungen ist auf der Zielgerade (Mai/Juni 2018 + 9 Monate) – der Bagger rollt noch für die Erschließung
- **Wohnen am Hartenbergpark Miete:** Gruppe StattVilla hat Kooperationsvertrag unterschrieben und alle Wohnungen vergeben – Baubeginn auch hier 2019
- **Standort Ebersheim, An der Wiese:** Planungswerkstatt ist erfolgreich entschieden, Aufstellungsbeschluss erfolgt noch im Jahr 2018, die Gruppe wächst und bildet unterschiedliche Baufamilien
- **Standort Schützenhaus** ist an eine Gruppe verkauft, der Architekt hat sich an die B-Plan-Vorgaben eng angelehnt, die Gruppe ist fast voll – Baubeginn: Sommer 2019
- **Standort Heilig Kreuz Viertel:** das spezifische Vergabeverfahren ist erfolgreich gelaufen, die Gruppen haben anschließend eine Phase des kooperativen Entwurfs eingeschoben, wachsen analog zur Konkretisierung und preislichen Sicherung – Grundstückskauf: Mitte 2019 Baubeginn: Ende 2019/2020
- **Standort Heilig Kreuz Viertel:** ein weiteres Mietprojekt kooperiert mit der Wohnbau – Angebot vorhanden

- **Standort Beethovenplatz:** Mietgruppe Queer im Quartier kooperiert mit der Wohnbau Mainz, Vertrag ist unterzeichnet, Baubeginn 2019
- **Allgemein:** Die Mainzer Bankinstitute haben die ersten konkreten Darlehensverträge mit den Gruppen, die das Baukostenrisiko selbst tragen, vereinbart, die Stadt Mainz hat die ersten Förderdarlehen bewilligt und der ISB zur Verfügung gestellt, das Landesberatungsbüro hat weitere Fördermittel an weiteren Gruppen zur Projektentwicklung gewährt und Mainzer Notare haben die ersten baugruppenspezifischen Verträge (Grundstückskauf, Baugruppenvertrag, Teilungserklärungen nach WEG) beurkundet.

Das kann und sollte nur ein Zwischenergebnis sein, auch weil Gruppen in den oben beschriebenen Phasen noch instabil sein können oder von akuten Problemen überrollt werden.

Es muss darum gehen, die Angebote zu verstetigen, d.h.

- zusätzlich zur fachlichen Beratung eine Vernetzung und Beratung zwischen den Projekten zu institutionalisieren: **ein Netzwerk Mainzer Wohnprojekte**
- die langfristige **Sichtung und Sicherung von Standortoptionen**, teilweise 3-4 Jahre bevor die erste formale städtebauliche Planung in die Gremien geht, d.h. weitere Standorte früh genug zu reservieren und die Zeit der städtebaulichen Planung zu nutzen für die Entstehung und Etablierung der Gruppen
- ein **Netzwerk an Fachleuten**, die in Mainz und Umgebung Baugemeinschaften konkret steuern, für sie entwerfen und beraten und damit in die Umsetzung begleiten. Nur so kann eine Projektszene in Mainz wie in Frankfurt, Darmstadt, Landau, Freiburg, Köln, Hamburg etc. entstehen, die langfristig funktioniert.

Es wäre wünschenswert, in einer weiteren Förderphase die Umsetzung zu begleiten, eine Baugemeinschaftsinfrastruktur weiter aufzubauen und den Erfolg zu verstetigen.